

**Edital Unificado de Leilões Extrajudiciais e Notificações da Lei 9.514/1997  
Modalidade Online (Registro nº 24.135)**

Imóvel Urbano 416,90 m<sup>2</sup> em Foz do Iguaçu (PR)  
Originário(s) de Contrato(s) de Alienação(ões) Fiduciária(s) e/ou Dação(ões) em Pagamento(s)  
Já Aberto Para Lances Prévios Até o Apregoamento Virtual

**Observações Obrigatórias À Participação:**

- \* Cadastramento prévio ao Leilão Online é **obrigatório** (até 24 horas antes da data agendada).
- \* Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: **[www.LeiloeiroPublico.com.br](http://www.LeiloeiroPublico.com.br)**.
- \* O **horário** previsto no Edital é **referencial** para que se faça o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação do Leiloeiro nas mensagens da **Tela de Lances**.
- \* **Não** se trata de Leilão meramente eletrônico e por isso não se faz uso de contagem nem cronometragem regressiva ao encerramento dos lotes, uma vez que é o próprio controle humano do profissional Leiloeiro Público quem confirma a venda.

**1 – Da Realização do(s) Leilão(ões), Data, Horário e Local:**

O Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário Sicredi Vanguarda PR/SP/RJ, 78.414.067/0001-60, com sede em Medianeira (PR), por intermédio do seu Representante Legal, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Leilões Públicos do tipo Maior Lance e Oferta de forma **Online (via Internet)** já aberto para lances prévios e também nas datas dos apregoamentos virtuais abaixo anotadas. Os interessados deverão participar exclusivamente em **[www.LeiloeiroPublico.com.br](http://www.LeiloeiroPublico.com.br)**.

- **Data do 1º Leilão Público:** **04/11/2024 (2ª feira)**
- **Horário:** **16h00min.\*** a partir deste horário será o apregoamento virtual.
- Do Valor Mínimo: Valor Igual ou Superior a Avaliação do Bem + Taxa Pública.
  
- **Data do 2º Leilão Público:** **11/11/2024 (2ª feira)**
- **Horário:** **16h00min.\*** a partir deste horário será o apregoamento virtual.
- Do Valor Mínimo: Valor Igual ou Superior a Dívida Fiduciária + Taxa Pública.
  
- **Tipo:** **Exclusivamente Leilão Online (via Internet).**
- **Participar Online:** **[www.LeiloeiroPublico.com.br](http://www.LeiloeiroPublico.com.br)**

**2 - Das Disposições Gerais:**

O interessado que licitar deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições Gerais e dispostas no Edital Público. Para participação de forma **Online (via**



**Internet)** deverá o interessado efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro Público, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas para obtenção de **"Login" e "Senha"**. Essas etapas definem a **Habilitação** do Usuário/Licitante propiciando condições de validade de homologação em todos os registros de lances ou ofertas de compras. O Leilão Público está a cargo da Plataforma Online de Vendas Públicas: **www.LeiloeiroPublico.com.br**, devidamente firmados entre as partes e como assistente técnico responsável o Leiloeiro Público Oficial **Rodolfo da Rosa Schöntag** regularmente matriculado no Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior, ao Departamento Nacional de Registro do Comércio e à Junta Comercial Estadual. Demais informações poderão ser solicitadas pela **Central de Atendimento** em E-mail: **contato@leiloeiropublico.com.br** ou Fones/WhatsApp: **(48) 3304.5004**.

### **3 - Das Condições de Participação:**

- **Pessoa Física:** Documento de identificação (RG ou CNH) e CPF e Comprovante de Endereço emitido há no máximo 60 (sessenta dias) da data de realização do(s) Leilão(ões). Para Casados(as), então, adicionar a Certidão de Casamento.
- **Pessoa Jurídica:** Cartão de CNPJ; Estatuto/Contrato Social e Alterações (se for o caso) e todos os documentos exigidos do participante "Pessoa Física".

### **4 - Das Condições da Venda:**

O horário previsto no Edital é referencial para que se faça o Apregoamento Virtual de cada Lote/Bem, passando-se um a um e podendo ainda anotar registros de lances e disputas (mesmo após este horário) e até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação do Leiloeiro nas mensagens e/ou áudios da Tela de Lances. Reforçamos que Plataforma Online de Vendas Públicas e seu Assistente Técnico fazem uso do Apregoamento Virtual de cada Lote/Bem. Em contrapartida, não são pregões meramente eletrônicos nem tampouco de cronometragem regressiva ao encerramento de cada Lote/Bem. A figura humana do Leiloeiro Público é imprescindível à Licitação e baliza todo o processo, do início ao fim. Cada Lote/Bem será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário, a Plataforma Online de Vendas Públicas e o seu Assistente Técnico Leiloeiro Público não garantem a regularidade de mecânica, de motor, de elétrica, de eletrônica ou de hidráulica de cada Lote/Bem nem mesmo dos seus componentes dispostos em Ofertas Públicas. Por isso, deverão verificar as suas condições *"in loco"*, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação de cada Lote/Bem adquirido. A venda será celebrada em caráter *"Ad Corpus"*, ou seja, não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação de cada Lote/Bem leiloados, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

### **5 – Dos Débitos Incidentes sobre cada Lote/Bem:**

Será de responsabilidade da Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário o pagamento dos débitos relativos a cada Lote/Bem apreçoado e anteriores à data da Venda Pública. Todos os débitos incidentes que tenham fato gerador **a partir ou por incidência da data da realização da Venda Pública** serão de exclusiva responsabilidade de cada Arrematante/Comprador(a). Quando a operação incidir o Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) de competência Estadual, então, o Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário está autorizado a expedir nota fiscal (de saída, transporte, outras) destacando que o referido imposto será da responsabilidade e pagamento do(a) Arrematante/Comprador(a). Os Interessados/Licitantes deverão se cientificar, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis de cada Lote/Bem disposto nesta Venda Pública, por força da(s) arrematação(ões).

#### **6 – Dos Tipos de Lances Especiais:**

A Plataforma Online de Vendas Públicas é estruturada para o recebimento de lance(s) **Online (pela Internet)**. Para confirmar o registro de lance(s), na Tela de Lances, o Interessado/Licitante poderá fazer acessando os botões pré-determinados com seus valores mínimos ou através do campo "Lance Livre" que possibilita digitar qualquer valor superior ao mínimo atual. Destaca-se, ainda, o comando denominado **Lance Automático/Robô**: por essa ferramenta o Interessado/Licitante poderá programar lances automáticos (**Ligar Robô**) e garantir que incrementos sejam lançados, automaticamente, em seu favor durante a(s) disputa(s) do(s) pregão(ões), sem que o seu valor máximo estipulado seja ultrapassado. Uma vez que outro interessado não cubra o maior lance dado pelo "**Robô**" então este vence a disputa. O "**Lance Automático/Robô**" é um valor estipulado como teto para o arremate do Lote/Bem e, também, protegerá suas ofertas e disputas contra eventuais faltas de energia ou quedas de conexão de Internet. Estipule o seu teto e clique no botão "**Ligar**".

#### **7 - Da Visitação do(s) Lote(s)/Bem(ns) Leiloado(s):**

As fotos do(s) Bem(ns)/Lote(s) divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, visitaçãõ prévia à realização da Oferta Pública. Consulte sobre agendamento de Visitaçãõ pelo "Suporte Online" ou através do e-mail contato@leiloeiropublico.com.br.

- **FOZ DO IGUAÇU (PR):** Rua Campo Grande, nº 69, Vila C, Cep: 85870-180.

#### **8 - Do Pagamento do(s) Arremate(s):**

O **Valor Garantidor Imediato** exigido é de **5,00% (cinco por cento) À Vista, a título de Sinal/Cauçãõ**, sobre o valor total do bem arrematado e deverá ser quitado por meio de **Transferência Eletrônica (TED ou PIX)** em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador(a). Grifamos que a Plataforma Online de Vendas Públicas utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensaçãõ bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do(a) Arrematante/Comprador(a).

- **Do Valor Remanescente a ser pago pelo(a) Arrematante/Comprador(a):** O(a) Arrematante/Comprador(a) terá até **05 (cinco) dias** para efetuar o pagamento do **Saldo Remanescente de 95,00% (noventa e cinco por cento)**. É plenamente possível o pagamento integral do preço do bem arrematado no ato da arrematação.

#### **9 – Da Taxa de Comissão da Venda Pública:**

O(a) Arrematante/Comprador(a) pagará, no ato do arremate, mais o **Valor** correspondente a **5,00% (cinco por cento) sobre o valor total do arremate a título de Taxa de Comissão da Venda Pública**. Esse valor é excedente ao valor do arremate ofertado do item anterior e compõe o **Valor Garantidor Imediato**.

**Atenção: Somente Registre Lance se Tiver Certeza.** A Plataforma Online [www.LeiloeiroPublico.com.br](http://www.LeiloeiroPublico.com.br) não cancela nem anula **os lances efetuados uma vez que são Irrevogáveis, Irretratáveis** e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos (robôs). **O Arremate é uma Ordem de Pagamento À Vista**. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.

#### **10 - Das Advertências Gerais:**

Ficam notificadas e intimadas as partes arroladas nesse Edital (se for o caso), caso não o sejam por Notificação com Aviso de Recebimento. O Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário entregará ao Arrematante/Comprador(a) o(s) imóvel(is) livre(s) de hipotecas, gravames, penhoras e débitos anteriores relativos ao Imposto Predial Territorial Urbano IPTU, (arts. 130, § único, do CTN) salvo decisões judiciais que não eram de conhecimento do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário até o momento do(s) Leilão(ões).

#### **11 – Da Transferência do(s) Lote(s)/Bem(ns):**

O Registro Imobiliário através da Escritura Pública e/ou Carta de Arrematação, conforme o caso, será procedido em até 30 (trinta) dias corridos do fechamento da Venda, sendo as expensas do(a) Arrematante/Comprador(a). Para tanto, poderá a propriedade ser transferida como Definitiva ou Resolúvel conforme a forma de pagamento e o período do seu registro imobiliário. Da mesma forma será feita, única e exclusivamente, para a pessoa do(a) Arrematante/Comprador(a). Fica, ainda, consignado que quaisquer outros registros como imobiliários junto à

Prefeitura (Inscrição Municipal), INCRA, contas (luz, água) e demais serão incumbência do(a) Arrematante/Comprador(a) a contar do dia da arrematação e pelo mesmo prazo supra. Ainda, o ônus para desocupação do bem será todo do(a) Arrematante/Comprador(a).

#### **12 – Dos Procedimento Finais:**

Será elaborado Auto "Definitivo/Positivo" de Venda Pública contendo para cada Lote/Bem o valor da oferta vencedora, os valores pagos e ajustados, dados cadastrais do(a)s Arrematante(s)/Comprador(es/as), bem como, demais acontecimentos relevantes. A Carta de Arrematação em Venda Pública será assinada, física ou certificada digitalmente, por todas as partes envolvidas e suas testemunhas.

#### **13 – Do Comparecimento do(a) Arrematante/Comprador(a):**

O(a) Arrematante/Comprador(a) terá o prazo máximo de **até 05 (cinco) dias, contados da data do Arremate** para efetuar o pagamento do restante da parte não quitada (quitação do **Saldo Remanescente** da arrematação), bem como apresentar a documentação necessária para finalização do contrato. O(a) Arrematante/Comprador(a) que não comparecer ao endereço do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário, no prazo acima estipulado para finalizar a contratação, será considerado desistente.

#### **14 – Da Nova Aquisição por Direito de Preferência:**

O interessado na condição de antigo Devedor Fiduciante poderá exercer a "Compra do Bem em Leilões Extrajudiciais da Lei 9.514/1997 por Direito de Preferência", nos termos do Artigo 27, § 2º-B e § 3º, II, Lei 9.514/1997 e Lei 13.465/2017. No entanto, deverá atender todos os procedimentos contidos nesse Edital, a citar: cadastro na Plataforma Online, juntada dos documentos para Habilitação e registro de oferta de "Compra por Direito de Preferência" na Tela de Lances ou através de Anotação pela Central de Atendimento. Atendido os requisitos mínimos, pagará imediatamente (à vista) o Valor da Dívida (Valor em Segunda Data Formal) mais a Taxa de Comissão da Venda Pública de 5,00% (cinco por cento). Após a comprovação, expediremos o Termo de Aquisição por Exercício do Direito de Preferência firmados com a Fé Pública do Leiloeiro signatário em atendimento às formalizações para Averbações ou Registros em Matrícula Imobiliária do novo bem adquirido. Uma vez exercido o Direito de Preferência aqui descrito, então, a Oferta Pública de Consolidação será encerrada.

#### **15 - Sanções para o Caso de Inadimplemento:**

O não pagamento dos valores incidentes sobre a arrematação, nos prazos descritos nesse Edital Público configurará desistência por parte do(a) Arrematante/Comprador(a), ficando este obrigado a pagar multa equivalente a **20,00% (vinte por cento)** do valor do registro de arremate. Os valores recolhidos pelo(a) Arrematante/Comprador(a) a título de Valores Garantidores (Sinal/Caução e Taxa da Venda Pública) serão revertidos em multa, nos casos de: - desistência; - não cumprimento do prazo para pagamento; - Não formalização da venda no prazo ou na forma estabelecida, por motivos ocasionados pelo(a) Arrematante/Comprador(a); - descumprimento de quaisquer outras

condições estabelecidas no presente Edital. Poderá a Plataforma Online de Vendas Públicas emitir título de crédito para a cobrança de tais valores e encaminhar ao Protesto (se for o caso) e promover a Execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Tais valores devidos figuram como dívida líquida e certa nos termos do art. 786, do Código de Processo Civil corrigida monetariamente até o efetivo pagamento sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). Ao Arrematante/Comprador(a) inadimplente recairão multas, restrições à conta, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, declaração de inidoneidade, cobranças judiciais além de Protestos e Inscrições em Cadastros de Devedores.

## **16 - Das Disposições Finais:**

A Plataforma Online de Vendas Públicas pelo qual está(ão) realizando a(s) Oferta(s) Pública(s) e o seu e Assistente Técnico Leiloeiro Oficial são meros mandatários do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos, existência de impedimentos ou ônus sobre os Lotes/Bens ora ofertados, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos ou outros. A participação na(s) presente(s) Oferta(s) Pública(s) implicará concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital, bem como às demais obrigações legais decorrentes. Os Lotes/Bens do(s) presente(s) Leilão(ões) podem ser modificados a critério do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização. Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda "*ad corpus*"), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seus anexos, e serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes. Na hipótese do adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, Condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o imóvel, cujo(s) vencimento(s) ocorra(m) entre a(s) data(s) da(s) realização(ões) do(s) Leilão(ões) e a data de registro da escritura pública e/ou contrato de financiamento em cartório. O adquirente, não ocupante do imóvel, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU) e condominial (por cotas inadimplidas seja ordinárias ou extraordinárias). Tais débitos gerados até a data da venda são de responsabilidade e serão arcados pelo Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário. Não reconhecerá a Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o Arrematante/Comprador a transacionar o imóvel objeto da licitação. A licitação não importa necessariamente em proposta de contrato por parte do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário, podendo este revogá-la em defesa do interesse justo ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas. Para dirimir qualquer questão sobre esse Leilão Público fica eleito o foro da Sede do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário. O presente instrumento é firmado com ampla divulgação em Jornal Eletrônico e/ou Impresso de Grande Circulação. Demais informações poderão ser solicitadas pela **Central de Atendimento** em E-mail: **contato@leiloeiropublico.com.br**

ou Fones/WhatsApp: **(48) 3304.5004**. O referido nesse Edital Unificado de Leilões Extrajudiciais e Notificações da Lei 9.514/1997 é verdade, do que dou fé pública. Estado de Santa Catarina, **Capital, em 12 de setembro de 2024.**

*Rodolfo da Rosa Schöntag*

Plataforma Online de Vendas Públicas

**www.LeiloeiroPublico.com.br**

Rodolfo da Rosa Schöntag

Leiloeiro Público Oficial

Fé Pública por Lei Federal

Matrícula AARC/263

Certificação Digital ICP-Brasil

**Anexo**  
**Relação de Bens e Lotes**

Lote	Descrição do Bem	Lance Mínimo
1	<p><b>FOZ DO IGUAÇU (PR): IMÓVEL URBANO 416,90 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Matrícula 46.446 (1º ORI – Foz do Iguaçu (PR)):</b> Quadrante 06, Quadrícula 03, Setor 32, Quadra nº 03, Lote nº 0322, situado na “Vila Residencial C.SE”, nesta Cidade, Município e Comarca, sem benfeitorias, com área de 416,90 m<sup>2</sup>, confrontando: ao Norte, medindo 24,55 m, o rumo 89°57’53” SE, confronta com o Lote nº 0305; a Leste, medindo 17,00 m, ao rumo 00°14’20” SW, confronta com a Rua Campo Grande; ao Sul, medindo 24,19 m, no rumo 98°57’53” NW, confronta com o Lote nº 0339; e, a Oeste, medindo 17,00 m, no rumo 00°02’07” NE, confronta com o Lote número 0085. Dados Municipais: Insc. <b>Av.02/46.446 de 30/06/1994:</b> Foi edificado no imóvel da presente matrícula uma construção em alvenaria, do tipo C.2 com área de construção de 69,17 m<sup>2</sup>. <b>Av.08/46.446 de 08/05/2012:</b> O imóvel desta matrícula passa a ter inscrição imobiliária 06.3.32.03.0322-001. <b>Av.09/46.446 de 08/05/2012:</b> Benfeitoria edificada sobre o imóvel desta matrícula tem a numeração predial 69. <b>Av.16/46.446 de 04/09/2024:</b> Fica transferido o imóvel da presente matrícula por Consolidação em sua totalidade em favor da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Vanguarda – Sicredi PR/SP/RJ.</p> <p><b>Informações do Laudo de Avaliação:</b> “O imóvel está localizado em uma região residencial e comercial, próximo a mercados, farmácias, colégios, posto de saúde, comercio em geral, região de grande fluxo, com acesso a vários bairros da região da Vila C, e fácil acesso a Av. Tancredo Neves.”</p> <p><b>Atualização do Valor do Bem:</b> O valor de avaliação do imóvel fora efetivado e atualizado conforme disposto na Cédula de Crédito Bancário.</p> <p><b>Em desfavor do(s) Devedor(es), Garantidor(es), Interveniente(s), Ocupante(s) ou Representante(s):</b> FABIANO RODRIGUES DE AZEVEDO, CNPJ: 11.888.445/0001-76; FABIANO R*** D*** A***, CPF: **1.**9.**9-33; DILANE C*** D*** A***, CPF: **9.**6.**9-49.</p>	<p><b>1º Leilão em</b> <b>04/11/2024</b> <b>R\$ 558.384,24</b></p> <p><b>2º Leilão em</b> <b>11/11/2024</b> <b>R\$ 706.571,14</b></p>

**Endereço de Visitação: FOZ DO IGUAÇU (PR):** Rua Campo Grande, nº 69, Vila C, Cep: 85870-180.

**Condições Gerais:** a) Bem vendido no estado em que se encontra. b) Lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis. c) Fotos meramente ilustrativas. d) Reservamo-nos o direito de erros de digitação.

\* O horário previsto no Edital é referencial para que se faça o Apregoamento Virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo ainda anotar registros de lances e disputas (mesmo após este horário) e até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação do Leiloeiro nas mensagens e/ou áudio da Tela de Lances. Reforçamos que Plataforma Online de Vendas Públicas e seu Assistente Técnico fazem uso do Apregoamento Virtual dos Lotes/Bens. Em contrapartida, não são leilões meramente eletrônicos nem tampouco de cronometragem regressiva ao encerramento de Lotes/Bens, A figura humana do Leiloeiro Público é imprescindível à Licitação e baliza todo o processo, do início ao fim.